

---

# Dola Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 38970704**

Frederikssundsvej 158 3  
2700 Brønshøj

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**08/08/2023**

---

**Dorte Buch Nielsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Dola Ejendomme ApS  
Frederikssundsvej 158 3  
2700 Brønshøj  
e-mailadresse: dortebuchn@gmail.com  
CVR-nr.: 38970704  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** Statsautoriseret revisionsfirma Bent Andrup  
Herlev Bygade 40, 1  
2730 Herlev  
DK Danmark  
CVR-nr.: 15592354  
P-enhed: 1000948120

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022-31. december 2022 for Dola Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022-31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Brønshøj, den 31/07/2023

### **Direktion**

Dorte Buch Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til direktionen i Dola Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Dola Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herlev, den 31/07/2023

Statsautoriseret revisionsfirma Bent Andrup  
CVR-nr.: 15592354  
Bent Andrup, mne2343  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens forretningsområde**

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i regnskabsåret**

Årets resultat udgør **kr. 112.711**, hvilket anses for tilfredsstillende.

Den bogførte egenkapital udgør pr. 31. december 2022 **kr. 1.239.746**.

## **Forventet udvikling**

Direktionen forventer en fornuftig udvikling i selskabets driftsresultat for året 2023.

## **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er fra statutidspunktet og frem til i dag efter min opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Periodisering

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

#### Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger sammendraget.

#### Indtægtskriterium

Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, leje og salg mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af lineære afskrivninger over aktivernes levetider. Afskrivningsperioderne er:

**Afskrivningsperioderne er:**

	Restværdi	
Anskaffessum bygninger i udlejningsejendom	50 år	60-70%
Tag i udlejningsejendom (tilgang 2018/19)	40 år	0%
Installationer i udlejningsejendom	12½ år	0%

**Kapitalandele i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed indregnes til anskaffessum.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender optages til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris for realkreditlån. Anden gæld er indregnet til nominal værdi.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst inkl. tillæg, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>330.545</b>	<b>427.987</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-76.993	-76.476
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>253.552</b>	<b>351.511</b>
Andre finansielle omkostninger		-110.702	-321.978
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>142.850</b>	<b>29.533</b>
Skat af årets resultat	1	-30.139	-4.377
<b>Årets resultat</b>		<b>112.711</b>	<b>25.156</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		112.711	25.156
<b>I alt</b>		<b>112.711</b>	<b>25.156</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		8.553.736	8.630.729
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>8.553.736</b>	<b>8.630.729</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.603.736</b>	<b>8.680.729</b>
Likvide beholdninger		1	16.270
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1</b>	<b>16.270</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.603.737</b>	<b>8.696.999</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		875.000	875.000
Overført resultat		364.746	252.035
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.239.746</b>	<b>1.127.035</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	228.000	231.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>228.000</b>	<b>231.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.085.119	5.251.245
Deposita		78.863	78.863
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>5.163.982</b>	<b>5.330.108</b>
Gæld til realkreditinstitutter		166.125	164.786
Gæld til banker		7.558	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.100	16.700
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		50.000	50.000
Skyldig selskabsskat		23.139	3.377
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.688.087	1.773.993
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.972.009</b>	<b>2.008.856</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.135.991</b>	<b>7.338.964</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.603.737</b>	<b>8.696.999</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	875.000	252.035	1.127.035
Årets resultat		112.711	112.711
Egenkapital, ultimo	875.000	364.746	1.239.746

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	33139	7377
Ændring af udskudt skat	-3000	-3000
	<u>30139</u>	<u>4377</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	8914167
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>8914167</b></u>
Af- og nedskrivning primo	283438
Årets afskrivning	76993
Tilbageførsel ved afgang	-0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>360431</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>8553736</b></u>
Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2022 udgør <b>kr. 7.600.000.</b>	

### 3. Hensættelse til udskudt skat

	<b>Regnskabsmæssige værdier</b>	<b>Skattemæssige værdier</b>	<b>Midlertidig forskel</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Materielle anlægsaktiver ekskl. installationer	8541031	7502779	1038252
			<u><b>1038252</b></u>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<u><b>228000</b></u>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5251244	166125	5085119	4407017
	<b>5251244</b>	<b>166125</b>	<b>5085119</b>	<b>4407017</b>

#### 5. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Dorte Buch Nielsen, Frederikssundsvej 158, 2700 Brønshøj.  
Lars Nielsen, Frederikssundsvej 158, 2700 Brønshøj.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**

1